平成 5 年 07 月 09 日　判タ 848-201／判時 1480-86　専有部分の使用(事務所等)　義務違反･共同利益背反行為

規約において、専有部分を「他の用途に供してはならない」旨定められていた場合に、住戸部分を賃借して会社事務所として使用していた賃借人との賃貸借契約の解除と賃借人に対する明渡し請求が認められた事例

【主　文】

一　甲事件について

1　被告 Y1 と被告会社との間の別紙物件目録記載の建物専有部分に関する賃貸借契約を解除する。

2　被告会社は、原告Ｘに対し、別紙物件目録記載の建物専有部分から退去してこれを明け渡せ。

二　乙事件原告の請求をいずれも棄却する。

三　訴訟費用は、甲事件、乙事件を通じて甲事件被告兼乙事件原告 Y2 有限会社の負担とする。

【事　実】

第一　甲事件について

一　原告Ｘ訴訟代理人は、主文一１、２と同旨及び「甲事件の訴訟費用は甲事件被告らの負担とする。」との判決並びに仮執行の宣言を求め、その請求原因として次のとおり述べた。

1　当事者

(一)　原告Ｘ

⑴　別紙物件目録「一棟の建物」記載のＺ（以下「本件建物」という。）は、昭和 55 年９月建築された住居と店舗の複合用途の集合住宅であるが、原告Ｘは、その区分所有者全員によって結成されたＺ管理組合の代表者理事長であり、管理者である。

⑵　平成３年 11 月 23 日開催の管理組合の定期総会（集会）において、区分所有者全員のために、被告 Y1 及び被告会社に対し、その用途違反を解消するため、本件建物のうち、住居部分である別紙物件目録記載の建物専有部分（以下「本件専有部分」という。）の使用の停止・禁止及び被告両名間の賃貸借契約の解除を請求する提訴等をすること並びに上各訴えの提起者を管理者である原告Ｘとすることを組合員総数及び議決権総数の各４分の３以上の賛成をもって決議した。

(二)　被告 Y1 は、本件専有部分の区分所有者である。

(三)　被告会社は、平成２年６月７日、被告 Y1 から本件専有部分を賃借し、以後これを占有使用している。

２　Ｚ管理規約等

(一)　本件建物は複合用途の集合住宅であり、本件専有部分は住居（住戸）であるが、Ｚ管理規約（以下「管理規約」という。）第 12 条は、「区分所有者は、その専有部分を専ら住戸は住戸として又は店舗は店舗として使用するものとし、他の用途に供してはならない。」と定め、また同規約第

17 条に基づくZ使用細則（以下「使用細則」という。）の第１条１号は、「各住戸は居住の用途に、各店舗は店舗の用途に供すること。」と、第２条２号は、「廊下・階段等の共用部分に構築物及び冷暖房室外ユニット等を設置したり、物品を放置してはならない。」とそれぞれ定めている。

（二） また、使用細則の第１条４号は、「他の居住者に影響を及ぼす恐れのある電気、ガス・給排水・電信、その他の諸設備、器具等を新設・増設・変更してはならない。」と定め、また、第４条は、「居住者は次の行為をするときは事前に管理組合に届出て、その承諾を得なければならない。」と定め、その１号は、「電気・ガス・給排水設備の新設・増設・変更するとき」と、その３号は「他の住居者に迷惑を及ぼす恐れのある営繕工事を行うとき。」とそれぞれ定めている。

３ 被告会社の事務所使用等

（一） 被告 Y1 は、本件専有部分について、当初、管理組合に対し、社宅として使用する旨を告知していた。

（二） しかし、被告会社は、平成２年６月７日に賃借してから、実際には、本件専有部分戸室にベニヤ板等を敷いてコンピューターやワードプロセッサー等の事務機器を設置し、また、管理組合に無断で、電話回線を１本から３本に増設して、会社事務所として使用している。また、被告会社は、共用部分である廊下に業務上使用するダンボール箱や台車を放置していたことがある。

（三） 被告会社の上事務所使用は、前記管理組合規約第 12 条、使用細則第１条１号に定める用途に違反する（廊下にダンボール箱や台車を放置した行為は、使用細則第２条２号にも違反している。）。

また、被告会社が管理組合に承諾を得ることなく無断で前記工事をした点は、使用細則の第１条４号、第４条１号、３号の各規定に違反している。即ち、本件建物の電話回線の許容量に限界がある状況のもとで、管理組合の承諾を得ることなく無断で電話回線を増設することが、他の入居者の公平平等な利用を妨げ、共同の利益に反することは明らかである。

４ 共同生活上の障害等

（一） 区分所有建物について管理規約等を定める目的は、区分所有者の共同生活上の利益を維持・確保するためであるが、特に、本件建物のように住居専用部分と店舗専用部分からなる複合住宅においては、管理規約等の定める専用部分の上区画に従った利用は、良好な居住環境を維持する上で最も重要であり、区分所有者の共同生活上の利益の維持・管理するために不可欠な要件であって、それに違反する利用は共同生活上の利益を著しく害する。

即ち、本件建物は１階を店舗専用部分、２階以上を住居専用部分と明確に区画している複合用途のマンションであるが、このようなマンションにおいては、上の明確な区画によって良好な居住環境の維持・確保を予定している。その住居専用部分に被告会社の事務所が存在すること自体で、周囲の居住環境に変化をもたらす。更に、被告会社の管理規約違反を放置すると、管理規約の通用性、実効性、管理規約に対する信頼を損ない、他の規約違反を誘発して、住居専用部分と店舗専用部分との区別が曖昧になり、これまた、居住環境に著しい変化をもたらし、居住者の共同生活上の利益を著しく害する。

（二） 更に、本件については次のような事情ないし状況がある。

⑴　管理組合は、平成２年 11 月、被告 Y1 及び被告会社から管理規約等を遵守する旨の誓約書の提出を受けたが、平成３年１月ころ、被告会社が本件専有部分を事務所として使用していることが判明した。そのため、管理組合は、被告 Y1 に対し、重ねて管理規約誓約書を徴したうえ、前記用途違反の是正方を同年２月２日付書面で勧告したほか、繰り返し事情説明と賃貸借契約の解除等の善処方を求めた。また、被告会社に対しても、本件専有部分から退去するよう求めた。

しかし、被告会社は、事務所使用を継続して、その用途違反を改める姿勢を見せず、送付した退去要求書を送り返すなど、一貫して対決・強硬の態度を示した。

⑵　そこで、管理組合は、平成３年 11 月７日付定期総会開催通知に議案の内容を明示して被告 Y1 を含む区分所有者全員に送達したうえ、被告両名に対して書面により弁明の機会を与えた。そして、平成３年 11 月 23 日に前記決議があった。

その後、甲事件の提訴という最終手段が執られたが、上訴訟において被告会社は対決・強硬の態度を一層鮮明にしている。

⑶　なお、管理組合は、本件以外についても、使用方法に疑念が生じた者全員に事実を確認し、事務所として使用していない例についてはその旨の書面を提出させ、事務所として使用していた例についてはその是正を申し入れ、その是正の結果を確認している。

(三)　以上を総合すれば、被告会社の事務所使用等は、建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為（建物の区分所有等に関する法律第６条１項）で、それによる区分所有者の共同生活上の障害が著しく、他の方法によってその障害を除去して区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難であるとき（同法第 60 条１項）に当たることは明らかである。

5　よって、原告は、被告 Y1 と被告会社に対する関係で、被告両名間の本件専有部分に関する賃貸借契約の解除を求めるとともに、被告会社に対し、本件専有部分から退去してこれを明け渡すよう求める。

二　被告 Y1 は、本件口頭弁論期日に出頭しないが、その陳述したものとみなされた答弁書には、請求を認諾し、原告主張の事実については争わない趣旨の記載がある。

三　被告会社訴訟代理人は、請求棄却を求め、次のとおり述べた。

1　請求原因１(一)⑵の事実は知らない。その余の１の事実は認める。

2　請求原因２の事実は知らない。

3　請求原因３について

(一)　請求原因３(一)の事実は知らない。

(二)　請求原因３(二)の事実は認める。

(三)　請求原因３(三)は争う。

なお、原告Ｘは、電話回線の増加を論難するが、本件建物の電話回線は、ＭＤＦ（外部から本件建物及び近隣に対するＮＴＴ所有の回路及びターミナルボックス）とＩＤＦ（ＭＤＦから配線し、本件建物の各階に設置され、その階の各戸に分配するターミナルボックス。ＩＤＦは一般住宅における保安器に該当するもので、ＩＤＦまでの回路及び保安器はＮＴＴの所有・管理下にある。）を経由しており、マンションの場合には、ＭＤＦからＩＤＦまでの回線はＮＴＴ所有の場合や、マンション側所

有の場合等がある。しかし、本件建物の場合、ＩＤＦまでの回線はＮＴＴの所有かつ管理下にあり、被告会社の電話回線の増設が論難されるいわれはない。

４　請求原因４は争う。即ち、

(一)　被告会社は、仲介業者の訴外Ａ株式会社（以下「Ａ」という。）に事務所使用の目的を告げて物件を探してもらい、被告 Y1 にも上目的を告げた上、平成２年６月７日、本件専有部分を賃借した。

被告会社は、本件専有部分において、その代表者以下２名の極めて少人数で仕事している。騒音等は出さず、人の出入りも他の住居より多くはない。被告会社が本件専有部分を事務所として使用していることにより、これを含む本件建物全体の共同生活上の障害が著しいとはいえない。

(二)　次のとおり、本件建物の住居専有部分を事務所として使用している事例があり、これらと対比しても、甲事件提起等の措置が被告会社をねらい打ちしたものであることは明らかである。

⑴　本件建物の 504 号室の訴外Ｂ氏は、同室を税理士事務所として使用して１階の郵便受けにも会計事務所である旨を表示している。

⑵　また、原告Ｘは、自ら 702 号室を事務所として使用し、郵便受けに「株式会社Ｃ商会」の表示を掲げている。

⑶　更に、506 号室の郵便受けには、「株式会社Ｄ」、306 号室の郵便受けには「Ｅ」などの表示がある。

(三)　本件訴訟は、近隣のビル建築の騒音等をめぐる交渉において被告会社が同一歩調をとらなかったことから、これが気に入らなかった原告Ｘないし管理組合が意趣返しに出た違法な訴権行使である。

第二　乙事件について

一　乙事件原告訴訟代理人は、「一被告管理組合は、乙事件原告に対し、金 250 万円を支払え。二被告管理組合は、乙事件原告に対し、別紙記載の謝罪文を次の１ないし３の条件で本件建物１階の被告管理組合の管理にかかる掲示板に掲示せよ。１謝罪文の用紙の大きさは、日本工業規格Ｂ４版の方形紙とする。２謝罪文の文字の大きさは、38 ポイントとする。３掲示開始から６か月間掲示する。三乙事件の訴訟費用は被告管理組合の負担とする。」との判決を求め、その請求原因として次のとおり述べた。

１　乙事件原告は、本件専有部分を被告 Y1 から賃借し、以後これを占有使用している者である。被告管理組合は、本件建物の区分所有者全員によって結成された管理組合であって、いわゆる権利能力なき社団である。

２　甲事件において、Ｘは乙事件原告と Y1 間の本件専有部分に関する賃貸借契約の解除等を請求しているところ、Ｘが本件建物の区分所有者全員のために原告となって甲事件を提訴したとしても、Ｘないし区分所有者全員の背後にいるのは被告管理組合であり、被告管理組合が甲事件を提起したものにほかならない。

３　しかしながら、前記第一の三４のとおり、被告管理組合が提起した甲事件は、乙事件原告の事務所使用を逆手にとった意趣返しの違法な提訴である。それに対する応訴のため、乙事件原告は弁護士を委任し、その費用として金 100 万円の損害を受けた。

４　更に、被告管理組合は、甲事件の審理において、乙事件原告の本件専有部分使用が共同生活上の著しい障害に当たるなどと論難して、乙事件原告の名誉を著しく毀損する違法があり、その慰謝料は金 150 万円を下らず、また、その名誉を回復するためには謝罪文の掲示を必要とする。

５　よって、乙事件原告は、被告管理組合に対し、上損害合計の金 250 万円の支払を求めるとともに、前記一冒頭の謝罪文の掲示を求める。

二　被告管理組合訴訟代理人は、「一乙事件原告の請求をいずれも棄却する。二乙事件の訴訟費用は乙事件原告の負担とする。」との判決を求め、次のとおり述べた。

１　請求原因１の事実は認める。

２　請求原因２の事実中、甲事件において、Ｘは乙事件原告と Y1 間の本件専有部分に関する賃貸借契約の解除等を請求していることは認める。

３　請求原因３、４は否認し、争う。

４　前記第一の一４のとおり、乙事件原告が違反行為を継続し、なんら是正措置を執らなかったことから、やむをえず甲事件を提起したもので、違法はない。

【理　由】

第一　甲事件について

一　請求原因(一)(1)の事実及び同(二)、(三)の事実はいずれも当事者間に争いがない。

次に、〈書証番号略〉並びに原告本人尋問の結果によれば、請求原因1(一)(2)の事実、即ち、平成3年 11 月 23 日開催の管理組合の定期総会（集会）において、区分所有者全員のために、被告 Y1 及び被告会社に対し、その用途違反を解消するため、本件専有部分の使用の停止･禁止及び被告両名間の賃貸借契約の解除を請求する提訴等をすること並びに上各訴えの提起者を管理者である原告Xとすることを組合員総数及び議決権総数の各4分の3以上の賛成をもって決議したことが認められる。

二 〈書証番号略〉及び原告Xの尋問の結果によれば、請求原因2(一)、(二)の事実及び本件建物は店舗併用住宅で1階 16 戸が店舗、2階ないし7階 36 戸が住居（住戸）と区画されていることが認められる。

三　被告会社の事務所使用等（請求原因3）について

１ 〈書証番号略〉、原告X及び被告会社代表者の各尋問の結果並びに弁論の全趣旨によれば、次の事実が認められる。

（一） 被告会社が本件専有部分を賃借するようになった平成2年6月7日ころ、被告 Y1 ないし被告会社から、管理組合に対し、本件専有部分を事務所あるいは事務所兼居住として使用する旨の届出があった形跡はない。

（二） 被告会社は、各種機械の取扱説明書、各種サービスマニュアル、パーツリストの企画、原稿作成、図面作成及び技術翻訳等を業務内容とする会社であるが、本件専有部分（205 号室）を賃借した平成2年6月7日ころから、実際には、ここにコピー機、ワープロ2、3台、デスクトップパブリッシング、パソコン等の機器及び製図用具等を設置し、電話回線を1本から3本に増設して、事務所として使用している。被告会社は、平成3年7月から同年8月8日ころにかけて共用部分である廊下に業務上使用するダンボール箱や台車を放置していたこともある。

もっとも、本件専有部分内では代表者以下2名が作業しているだけで、特に騒音等は出してはおらず、人の出入りも激しくはない。

2　上1(二)の被告会社の廊下にダンボール箱や台車を放置した行為を含む事務所使用の点についてみると、上事務所使用は、代表者以下2名が作業しているだけで、特に騒音等を出してはおらず、人の出入りも激しくはないこと等を考慮しても、前記管理組合規約第 12 条及び使用細則第1条1号に定める用途に違反しているものと認められる（廊下にダンボール箱や台車を放置した行為は、使用細則第2条2号に違反しているものと認められる。）。

3　なお、原告Xは、本件建物の電話回線の許容量に限界がある状況のもとで無断で電話回線を1本から3本に増設したことは他の入居者の公平平等な利用を妨げるものであって、使用細則の第1条4号、第4条1号、3号の各規定に違反していると主張する。

しかし、使用細則の第1条4号、第4条1号、3号の各規定は電話回線の増設をその対象として明示していない。のみならず、本件建物の電話回線に許容量の限界があって、管理組合の承諾を得ないで電話回線を増設することが他の入居者の利用の妨げになることについては、未だこれを認めるに足りる証拠がない。

従って、被告会社の上増設は、使用細則の第1条4号、第4条1号、3号の各規定に違反しているとはいえず、前記1(一)及び2の、被告会社が本件専有部分を事務所として使用する内容の一つにとどまるものというべきである。

4　共同生活上の障害等（請求原因4）について

1　前記三1、2の事実、〈書証番号略〉、原告X及び被告会社代表者の各尋問の結果並びに弁論の全趣旨によれば、次の事実が認められる。

（一）　被告会社は、仲介業者のAに賃借物件を探してもらい、本件専有部分を紹介され、平成2年6月7日、被告 Y1 と本件専有部分の賃貸借契約を締結した。その際、被告 Y1、被告会社のほか、Aも押印して作成された「建物賃貸借契約書（居住用）」と題する契約書の第1条（目的）には、「被告 Y1 は居住の目的をもって被告会社に賃貸し、被告会社は他の目的に利用しないことを確約してこれを賃借した。」と記載されていた。

前記のとおり、当時、被告 Y1 ないし被告会社から、管理組合に対し、本件専有部分を事務所あるいは事務所兼居住として使用する旨の届出があった形跡はない。

なお、後記のとおり本件専有部分の用途が問題となった後の平成3年8月になって、被告会社は、契約締結の当初から事務所兼居住として使用する目的であったことを確認する旨の記載のある覚書に、被告 Y1 とAから押印等をしてもらった。

（二）　平成2年5月ころ、本件建物の近隣にビルが建築される計画が明らかになり、管理組合がその建築業者と日影及び工事騒音等をめぐって交渉をすることになったことから、同年6月ころ、管理組合は、区分所有者等に書面の提出を求め、その結果、被告会社が本件専有部分に入居していることを確認した。

（三）　被告 Y1 から管理規約及び使用細則を遵守する旨の平成2年 11 月5日付管理規約遵守規約書が、被告会社からも上同旨の翌6日付誓約書がそれぞれ管理組合に提出された。しかし、実際

には、被告会社は、「区分所有者は、その専有部分を専ら住戸は住戸として又は店舗は店舗として使用するものとし、他の用途に供してはならない。」と定めている管理規約第 12 条を含む管理規約、使用細則等の定めを確認したことはなく、それについて殆ど関心がなかった。

（四） 平成３年１月 27 日ころ開かれた前記(二)の問題に関する会合で、被告会社代表者が本件専有部分を事務所として使用しているのでその営業補償を求める考えである発言をしたことから、被告会社が本件専有部分を実際は事務所として使用していることが管理組合に判明した。

（五） そのため、管理組合は、事実関係を調査した上、被告 Y1 に対し、重ねて管理規約誓約書を徴したうえ、用途違反行為の是正方を平成３年２月２日付書面で勧告したほか、同年６月８日付書面、同年７月 25 日付内容証明郵便及び同年 10 月 18 日付書面をそれぞれ送達するなどし、繰り返し事情説明と賃貸借契約の解除等の善処方を求めた。

（六） また、管理組合は、被告会社に対しても、平成３年６月８日付書面を送達して本件専有部分から退去するよう勧告した。

しかし、被告会社は、事務所使用を継続して、その用途違反を改める姿勢を見せなかった。のみならず、「当社はZ管理組合とは、何等無関係であり、貴組合から書状を送られること自体、解釈に苦しむ事であり、甚だ迷惑至極である。」との記載のある同年６月 17 日付書面に同封して上の同月８日付書面を送り返すなど、一貫して対決・強硬の態度を示した。

（七） 前記のとおり、平成３年７月から８月８日ころにかけて、被告会社は、廊下に業務上使用するダンボール箱や台車を放置していた。そこで、管理組合は、口頭や台車に勧告文を貼付するなどして片づけるよう勧告し、ようやく、そのころ、被告会社はこれらを片づけた。

（八） 以上の経過から、管理組合は、本件を組合員（区分所有者）に周知させることが必要であると判断し、平成３年 10 月 25 日付の公示書と題する書面に被告 Y1 と被告会社に対して用途違反の是正を勧告したが、上両名がそれに沿う措置を執らない旨を記載し、これをそのころから同年 11 月 23 日ころまで、本件建物内の２箇所の掲示板に掲示した。

しかし、その後も被告会社は用途是正等の措置を執らなかった。

（九） 管理組合は、平成３年 11 月７日付定期総会開催通知に議案の内容を明示して被告 Y1 を含む区分所有者全員に送達した上、被告会社に対して出席して弁明の機会を与える旨の書面を送達した。しかし、被告会社は上書面を送り返した。

平成３年 11 月 23 日に開催された管理組合の定期総会（集会）には被告両名とも出席せず、前記一のとおり、同定期総会において、被告 Y1 及び被告会社に対し、その用途違反を解消するため被告両名間の賃貸借契約の解除を請求する提訴等をすることなどが決議された。

（一〇） その後も、管理組合は、被告 Y1 に対し、話合いによる解決を求めて連絡し、被告 Y1 は、Aに対して被告会社と本件専有部分の明渡について交渉するよう委託するなど、解決の態度を示したが、被告会社が拒否し、解決には至らなかった。

（一一） そして、平成４年２月 20 日、甲事件が提起されたが、その後も、被告会社の対決・強硬の態度は変わらない。

（一二） 次のとおり、本件建物の住居専有部分を事務所として使用していた事例があるが、管理

組合では、事務所として使用していた事例についてはその是正の結果を確認し、事務所として使用していない事例についてもその旨の事実を確認している。

（1） 本件建物の504号室のB氏は、昭和56年ころから平成４年８月当時まで同室を税理士事務所として使用して、１階の郵便ポストにも会計事務所である旨を表示し、別途に住所を有していた（上の事務所と住所の所在は東京税理士会の平成４年版の会員名簿にも登録されている。）。

管理組合は、被告会社から指摘されるまで上表示に気づかなかったが、上指摘を受けた後の同年10月１日付書面で、B氏に対して用途違反の解消を求めた。その後、同人から、事務所として使用することを解消して平成５年３月 26 日付でその旨を税理士会にも届けたという報告を受けた。そのころ、郵便受けの上表示も取り替えられた。

（2） また、平成４年８月６日当時、原告Xの入居している 702 号室の郵便受けには、「株式会社C商会」の表示があり、同社は原告Xが経営する会社であった。しかし、原告Xは郵便受けとして上表示をしていただけで、同室を事務所として使用していなかった。

（3） 同じく平成４年８月６日当時、506 号室の郵便受けには、「株式会社D」の表示があり、これは同室の所有者 D1 の経営する会社であった。しかし、同人は、郵便受けとして上表示を使用していただけで、同室を事務所として使用していなかった。

管理組合は、被告会社から指摘されるまで上表示に気づかなかったが、上指摘を受けて、平成４年12 月ころ D1 の息子で同室の居住者である D2 から上趣旨の陳述書の提出を受けるなどして上事実を確認した。そのころ、D2 は、誤解を避けるため郵便受けの上表示を取り替えた。

（4） 同じく平成４年８月６日当時、306 号室の郵便受けには、「E」などの表示があったが、上「E」は同室の所有者（居住者）の E1 が都内大崎で経営している洋服店名であり、郵便受けとして上表示をしただけで、同室を事務所として使用していなかった。

管理組合では、被告会社から指摘されるまで上表示に気づかなかったが、上指摘を受けて、平成４年 12 月ころ E1 から上趣旨の陳述書の提出を受けるなどして上事実を確認した。そのころ、E1 は、誤解を避けるため郵便受けの上表示を取り替えた。

（三） 現在、被告 Y1 は被告会社との賃貸借契約の解消を申し入れているが、被告会社は、これに応諾せず、当分は本件専有部分を事務所として使用することを継続するつもりでいる。

２ よって、検討するに、本件建物のように住居専用部分と店舗専用部分からなる複合住宅において、本件管理規約及び使用細則の定める上専用部分の区画に従って利用することは、居住者の良好な環境を維持する上で基本的で重要な事柄であり、区分所有者である居住者の共同生活上の利益を維持・管理するために不可欠な要件であると認められる。

即ち、本件建物は1階 16 戸を店舗専用部分、2階ないし7階 38 戸を住居専用部分と明確に区画している複合用途のマンションであるが、このようなマンションにおいては、当初から、上の明確な区画の維持によって良好な居住環境を確保することが予定されている。その2階の住居専用部分（205 号）が被告会社の事務所として使用されること自体により、周囲の居住環境に変化をもたらすことは否定できない。更に、被告会社の管理規約違反を放置すると、住居専用部分と店舗専用部分との区画が曖昧になり、やがては居住環境に著しい変化をもたらす可能性が高いばかりでなく、管理規約の通用

性・実効性、管理規約に対する信頼を損なう、ひろく、他の規約違反を誘発する可能性さえある。

加えて、管理組合が繰り返して被告会社に対し、用途違反を是正し、本件専用部分から退去するよう勧告したが、これに対する被告会社の対決・強硬の態度が変わらず、本件が本件建物における他の事例とは事案を異にしていることなど、前記1(一)ないし(一三)の事実関係も併せ考えると、被告会社の前記三1(二)(三2)の事務所使用は、建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為(建物の区分所有等に関する法律第6条1項)で、それによる区分所有者の共同生活上の障害が著しく、他の方法によってその障害を除去して区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難であるとき(同法第 60 条1項)に当たるものというべきである。

五　よって、原告Xの請求はいずれも理由があるから認容すべきである。

第二　乙事件について

一　請求原因1の事実は当事者間に争いがない。

二　しかしながら、甲事件における原告Xの請求が理由あるから認容すべきことは前記第一のとおりであって、甲事件の提起及びその追行等に違法なところは認められない。

三　よって、乙事件原告の請求はいずれも理由がないから棄却すべきである。

第三　以上の次第で、訴訟費用の負担について民事訴訟法第 89 条を適用し、仮執行の宣言の申立については相当でないから却下し、主文のとおり判決する。

(裁判官村田達生)